**Deutscher Bundestag**
**12. Wahlperiode**

**Drucksache 12/8607**

07. 11. 94

# Antwort

## der Bundesregierung

### auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Dr. Ilja Seifert und der Gruppe der PDS/Linke Liste – Drucksache 12/8546 –

## Privatisierung von Werkswohnungen in Ostdeutschland durch die Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH

Mit der Vereinigung der beiden deutschen Staaten fiel ein großes volkswirtschaftliches Vermögen auch in Form von Industriebetrieben und damit verbunden von Wohnimmobilien, Kindertagesstätten, Ferienhäusern usw. in den Besitz des Bundes. Zirka 80 000 Werkswohnungen wurden von der Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH (TLG) übernommen bzw. von der Treuhandanstalt an die TLG verkauft. Dieses Vermögen soll verwaltet und in einem absehbaren Zeitraum zu 100 Prozent privatisiert werden.

Die TLG soll diese Wohnungen vorrangig an die Mieter verkaufen. Mieter, die zum großen Teil aus den liquidierten Betrieben stammen und somit auf einer sozial bzw. finanziell niedrigen Stufe stehen (Rentner, Vorruheständler, Arbeitslose). Menschen, die in der Mehrzahl nicht nach einer Kapitalanlage suchen, sondern in Sorge sind, ob und wie sie ihren Lebensabend inklusive Wohnung finanzieren können, ohne auf zusätzliche Beihilfen von Kindern oder der öffentlichen Hand angewiesen zu sein. In letzter Zeit verstärkt sich die Kritik am Einzelprivatisierungskonzept der TLG und der praktizierten Handhabe zur Umsetzung, und es wird vielfach von den Betroffenen energisch zurückgewiesen. Die Unwissenheit über die Mietentwicklung und die Angst vor dem Verlust der Wohnung setzt Mieterinnen und Mieter unter Druck, zumal die Betroffenen wissen, daß nicht wie bei kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen durch Inanspruchnahme des Altschuldenhilfe-Gesetzes 15 Prozent des Bestandes zu verkaufen sind, sondern alle Wohnungen. Die Frage ist nur, wer kauft. Dies fördert das Eingehen von Risiken, sich durch einen Wohnungskauf zu überschulden. Unseriöse Geschäftspraktiken der Firmen (z. B. durch unrealistische Finanzierungskonzepte und Verschleierung der gesamten zukünftigen Belastungen einschließlich Modernisierungs- und Instandsetzungskosten), die mit der Abwicklung der Privatisierungsmaßnahmen befaßt sind, sind nicht auszuschließen, auch weil diese Firmen ihre Provisionen usw. umsatzorientiert bei Verkaufsrealisierung erhalten.

---

*Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 3. November 1994 übermittelt.*
*Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleiner Schrifttype – den Fragetext.*

Obwohl von vielen Seiten, auch von Vertretern der Bundesregierung, als beispielgebendes und nachahmenswertes Modell hervorgehoben, bleibt die Gründung der Wohnungsgenossenschaft Maxhütte e. G. in Unterwellenborn bis heute ein Ausnahmefall.

In Henningsdorf z. B. wurde die Übernahme der Werkswohnungen des LEW durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft von der TLG abgelehnt. Daraufhin präjudizierte eine Mehrheit der Mieter die Bildung einer Genossenschaft. Dies gehört aber nicht zum Auftrag der Dr. Lübke Immobilien GmbH, welche im Namen der TLG die Wohnungsprivatisierung abwickeln darf (dieses Unternehmen stellt sich mit einem Papier bei den Mietern als „maßgebendes Unternehmen der Vermögensanlage in Haus- und Grundbesitz" vor, welches sich „auf den konventionellen Verkauf von Eigentumswohnungen spezialisiert" hat).

Bereits während der 5. Sitzung des Unterausschusses „Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern" am 10. Januar 1993 in Neukieritzsch (Sachsen) wurde die mangelhafte Zusammenarbeit mit den Kommunen kritisiert. In dieser Sitzung führte Staatssekretär Buttolo (Sachsen) u.a. aus: Es fänden beispielsweise kaum Gespräche oder Absprachen bezüglich der Modernisierung und des Verkaufs dieser Wohnungen mit den örtlichen Bürgermeistern statt. Auch die TLG, die diese Wohnungen in ihren Bestand übernehme, äußerte sich nicht dazu, wann und wie es mit diesen Wohnungen weitergehen solle. Diese Verhaltensweise gehe auch zu Lasten des örtlichen Baugewerbes, das nach Abschluß der Bauleistungen im gewerblichen Bereich in den Jahren 1994/95 neue Aufträge aus dem Wohnungsbau brauche. Er würde es daher sehr begrüßen, wenn TLG und Bundesvermögensamt zu klareren Aussagen gegenüber den Kommunen bereit wären, wie mit diesem Wohnungsbestand verfahren werden solle.

Der Neukieritzsche Bürgermeister Brigl bemängelt aufgrund seiner Erfahrung mit der TLG in Neukieritzsch, daß das Privatisierungskonzept der TLG eine über den gesetzlichen Mieterschutz hinausgehende Absicherung der Mieter nur für die ersten drei Jahre gewährleiste. Wenn nur 75 Prozent der Mieter eines Hauses oder weniger ihre Wohnungen kaufen wollten, werde das gesamte Haus en block an einen Investor verkauft. Außerdem hätten die Kommunen kein Mitspracherecht bei der Vergabe von Aufträgen zur Modernisierung und Privatisierung durch die TLG, so daß „Billigfirmen" zum Zuge kämen.

Dabei ist zu beachten, daß in Neukieritzsch 44,8 Prozent aller Wohnungen Werkswohnungen sind. In umliegenden Gemeinden der Region ist der Anteil noch höher. Der Bestand an Werkswohnungen ist in einigen Städten und Gemeinden entscheidende Komponente in der kommunalen Wohnungspolitik.

1. Wie viele Werkswohnungen wurden von der TLG übernommen? Wie viele davon wurden bisher (1991, 1992, 1993, 1. Halbjahr 1994) privatisiert oder anderweitig veräußert
   a) an Mieter,
   b) an Kommunen bzw. kommunale Wohnungsunternehmen,
   c) durch Gründung von Genossenschaften,
   d) an Dritte?

Die gewünschten Angaben entnehmen Sie bitte der beigefügten Übersicht (Anlage).

2. Wie wird der Widerspruch zwischen der von der TLG gepriesenen sozialverträglichen Lösung und der derzeitigen Praktik (Verkauf an Dritte, die z.T. gleich Eigenbedarf verkünden; hohe finanzielle Verschuldung; massive Mietereinschüchterung usw. beurteilt?

Nach dem Konzept der Wohnungsprivatisierung der TLG wird in jedem Fall zunächst dem Mieter die Wohnung zum Kauf angebo-

ten. Dem Mieter wird ausreichend Zeit eingeräumt, seine Entscheidung für oder gegen einen Kauf sorgfältig abzuwägen. Sagt ein Mieter ab, wird die Wohnung zunächst Familienangehörigen und danach Werksangehörigen zum Kauf angeboten. Erst wenn dieser Weg nicht zum Verkaufserfolg führt, wird eine Wohnung zum Verkauf an Dritte ausgeschrieben. In allen Fällen, in denen ein Erwerb der Wohnung durch den jetzigen Mieter – aus welchen Gründen auch immer – nicht zustande kommt, genießt der Mieter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen Mieterschutz.

Die TLG hat in ihrem Vertrag, über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus, für Härtefälle vorgesehen, daß der Erwerber auf eine Eigenbedarfskündigung verzichten muß. Bei Globalverkäufen an Investoren ist eine Eigenbedarfskündigung ohnehin ausgeschlossen.

Die Verschuldung der Mieter durch den Erwerb ihrer Wohnung hält sich in tragbaren Grenzen. Überdies unterstützt die Treuhandanstalt die Eigentumsbildung durch ein zinsgünstiges Restkaufgelddarlehen.

Die Bundesregierung sieht zwischen dem Konzept der TLG zur Wohnungsprivatisierung und dessen praktischer Verwirklichung keinen Widerspruch. Ihr sind Fälle ungesetzlicher Eigenbedarfskündigung, unzumutbarer Verschuldung und massiver Mietereinschüchterung nicht bekannt.

3. Wäre es für eine breite Eigentumsbildung in den neuen Bundesländern nicht vorteilhafter, die Wohnungen für eine symbolische Mark zu verkaufen, womit die jetzigen Mieter erheblich mehr Mittel für Sanierung und Modernisierung zur Verfügung hätten und die Wohnungen besser im Bestand erhalten werden könnten, zumal auch die Anreize über Steuervorteile u.ä. nur bei hohem Einkommen voll zur Wirkung kommen?

Liegenschaften im Verfügungsbereich der Treuhandanstalt müssen nach dem Treuhandgesetz und der THA-Satzung sowie nach den TLG-Richtlinien, die mit dem Bundesministerium der Finanzen abgestimmt sind, zum Verkehrswert veräußert werden; dies gilt auch für Wohnungen.

Die TLG verkauft Grundstücke und Wohnungen wie ein Makler auf Rechnung der jeweiligen Eigentümer. Die Unternehmen, die ihre nicht betriebsnotwendigen Grundstücke der TLG zur Veräußerung anvertrauen, haben Anspruch auf den vollen Gegenwert und fordern diesen auch ein, denn sie benötigen den Erlös für Investitionen und den Erhalt von Arbeitsplätzen. Auch Restitutionsberechtigte haben Anspruch auf Auskehr des vollen Verkehrswertes.

Der enorme Instandhaltungsrückstau schlägt sich auch in den Preisen nieder, die insgesamt – gemessen an sonstigen Immobilienpreisen – als moderat anzusehen sind. Durch das Verkaufsangebot zum Festpreis an den jeweiligen Mieter wird im übrigen der Preiswettbewerb vermieden, der beim normalen Ausschreibungsverfahren zu erwarten wäre.

4. Ist es mit der besonderen Situation (niedrigere Einkommen, höherer Anteil an Arbeitslosen, schlechtere Vermögenssituation usw.) in den neuen Bundesländern vereinbar, daß der Einzelprivatisierung trotz der erheblich höheren Kosten gegenüber der Genossenschaftsbildung der Vorrang gegeben wird?

Es ist keineswegs die Regel, daß Genossenschaftsbildung für den Mieter finanziell vorteilhafter ist als der Erwerb nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). In vielen Fällen ist es, bezieht man steuerliche und sonstige Fördermaßnahmen ein, gerade umgekehrt.

5. Wie soll die zügige Bearbeitung von Anträgen auf Fördermittel und die Eintragung in die Grundbücher bei der Vielzahl von geplanten Privatisierungen gesichert werden, wenn jetzt schon Personalmangel herrscht, und werden die Fördermittel in ausreichender Menge für alle Wohnungskäufer zu Verfügung stehen?

Jeder Mieter, der seine Wohnung aus den Beständen im unmittelbaren Verfügungsbereich der Treuhandanstalt erwirbt, hat Anspruch auf ein Restkaufgelddarlehen. Bei dessen Abwicklung gibt es keine administrativen Engpässe.

Dieses Darlehen kann unabhängig von der Eigentumsübertragung im Grundbuch ausgereicht werden. Die TLG gewährt den Käufern eine Rückabwicklungsgarantie für den Fall, daß der Kaufvertrag nicht rechtskräftig zustande kommt. Diese Garantie wird auch Banken gewährt, so daß auch diese im allgemeinen bereit sind, vor Eigentumsübertragung im Grundbuch Finanzierungsmittel bereitzustellen.

6. Wird eine augenscheinliche Betrachtung der Wohnung und des Hauses ohne nähere Bausubstanzuntersuchungen sowie das Stellen von nicht zur Bewertung dienenden Fragen zum Privatbereich der Mieter (z. B. wann die letzte Schönheitsreparatur erfolgte, wie man mit den Nachbarn auskommt und was diese machen – praktiziert u.a. in Henningsdorf – ) als rechtmäßig und ausreichend für eine Immobilienbewertung betrachtet?

Jede Wohnung wird vor dem Verkauf durch ein standardisiertes Bewertungsverfahren begutachtet. In jedes Gutachten fließt eine Bewertung der jeweiligen Bausubstanz ein; jedes Wertgutachten wird auf sachliche Richtigkeit überprüft. Damit ist die größtmögliche Objektivität sichergestellt.

Bei Siedlungsbeständen, wie in Henningsdorf, wird überdies eine differenzierte Sanierungs- und Modernisierungsanalyse durchgeführt, so daß gleichzeitig mit der Kaufpreisfindung zuverlässige Aussagen über den Sanierungsaufwand getroffen werden können. So wird ausgeschlossen, daß sich der Mieter unübersehbaren Sanierungsanforderungen ausgesetzt sieht.

Fragen nach Schönheitsreparaturen können für eine sorgfältige Bewertung erforderlich werden. Von sachfremden Fragen zu

Nachbarn und deren Verhältnissen ist der Bundesregierung nichts bekannt.

7. Ist es mit den Bestimmungen des BGB vereinbar, daß die dem bisherigen Vermieter obliegenden Instandhaltungs-/Instandsetzungspflicht und die daraus resultierenden Arbeiten, die zwar mit der Grundmiete bezahlt aber nie durchgeführt wurden, nun noch mal von den Mietern beim Kauf mit zu bezahlen sind (z. B. Malerarbeit im Treppenhaus, Instandsetzung der Haustüren und des Daches)?

Durch die gesetzlich fixierten Mieten der letzten vier Jahre konnten die Vermieter keine Rücklagen für nennenswerte Instandsetzungsmaßnahmen bilden. In welcher Weise die Mieterträge der davorliegenden 40 Jahre verwendet wurden, entzieht sich der Kenntnis der Bundesregierung. Der Zustand der Werkswohnungsbestände spricht jedoch für sich.

8. Ist die Aussage zutreffend, daß es weder eine Preisgewähr für die veranschlagten und im Kaufvertrag fixierten Arbeiten noch eine Haftungsklausel für die fehlerhafte Bewertung durch die TLG gibt, auch wenn dem Käufer damit erhebliche Nachteile entstehen können?

Grundsätzlich verkauft die TLG Ein- und Zweifamilienhäuser im derzeitigen Zustand. Beim Verkauf von Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz analysiert sie den Sanierungsbedarf und berücksichtigt die Kosten sachgemäßer Sanierungsmaßnahmen im Kaufvertrag.

Bei bisher über 30 000 Verkäufen sind keine Fälle bekanntgeworden, in denen verdeckte Mängel für den Käufer zu erheblichen Nachteilen geführt haben. Die TLG ist aber bereit, jeden Einzelfall, der ihr vorgetragen werden sollte, kulant zu bearbeiten.

9. Sind Vertragsklauseln, mit denen die Rechte der neuen Eigentümer beschnitten werden (z. B. der Einsatz eines Verwalters durch die TLG für alle verkauften Wohnungen für den Zeitraum von fünf Jahren entgegen dem Wunsch der neuen Eigentümer, rechtmäßig und mit dem BGB vereinbar?

Die Festlegung eines qualifizierten Erstverwalters durch die TLG dient dem Schutz der Eigentümer.

Bei der Aufteilung von Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz steht es dem Verkäufer frei, einen Verwalter seiner Wahl für die Verwaltung der Wohnungen zu benennen.

10. An welchen Orten erfolgten bisher Genossenschaftsgründungen aus Werkswohnungsbeständen, und wo sind Genossenschaftsgründungen in Vorbereitung (bitte mit jeweiliger Anzahl der Wohnungen)?

Bisher wurden folgende Genossenschaften gegründet:

| | |
|---|---|
| Wohnungsgenossenschaft Maxhütte eG | (1409 WE) |
| Gröditzer Wohnbau eG | (1118 WE) |

In Vorbereitung befinden sich Wohnungsverkäufe an:

| | |
|---|---|
| Wohnstättengenossenschaft Bitterfeld-Wolfen i.G. | (2355 WE) |
| Wohnungsgenossenschaft Lößnig eG | (1660 WE) |

11. Nach welchen Gesichtspunkten werden Fremdfirmen ausgewählt, um im Auftrag der TLG die Gesamtabwicklung der Privatisierungsmaßnahmen vorzunehmen?
Wie wird verhindert, daß solche Firmen nicht des eigenen Vorteils wegen den Verkauf an Dritte präjudizieren und z. B. dem Wunsch der Mieter nach Bildung einer Genossenschaft nicht entsprechen?
Auf welchem Weg erhielt Lübke Immobilien den Auftrag zur Wohnungsprivatisierung von Werkswohnungen u.a. in Henningsdorf?

Vertriebsfirmen werden nach ihrer Qualifikation ausgewählt (bisherige Erfahrungen, Anzahl der Mitarbeiter, persönliche Qualifikation der Inhaber/Geschäftsführer, fachliche und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit). Die Privatisierung der Wohnungen vollzieht sich nach festen Regeln eines Rahmenvertrages zwischen der TLG und dem jeweiligen Partner.

Den Privatisierungsweg (Einzelverkauf gemäß WEG, Genossenschaftsgründung) gibt die TLG vor. Den Verkauf einer Wohnung an einen Dritten genehmigt die TLG nur dann, wenn eine Verzichtserklärung des Mieters vorliegt.

In Henningsdorf wurde, den TLG-Grundsätzen folgend, zunächst dem Wunsch der Mieter Rechnung getragen, die ihre Wohnung selbst erwerben wollten. Für diesen Auftrag und nur dafür ist der sehr erfahrene Privatisierer von Wohnungen nach dem WEG, die Firma Dr. Lübke GmbH, ausgewählt worden.

12. Entgegen anders lautenden Aussagen werden in einigen Fällen nur die Vorteile des Eigentums genannt (Nachteile und Pflichten werden unzureichend erwähnt), den Mietern staatliche Mittel verschiedenster Art versprochen und niedrige Preise durch eine sehr geringe Grundsanierung suggeriert. Auch werden den Mietern die wahren Kosten für eine Komplettsanierung/Modernisierung verschwiegen.
Kann man bei diesem Verhalten von einer arglistigen Täuschung des Vertragspartners gemäß Gesetz sprechen, und was kann die Bundesregierung tun, um bei Bekanntwerden unseriöser Geschäftspraktiken diese zu unterbinden?

Die Vertriebsbeauftragten arbeiten nach ausführlichen, sorgfältig ausgearbeiteten TLG-Richtlinien zur Wohnungsprivatisierung. Diese schließen eine einseitige Beratung aus. Werden dennoch vereinzelte Verstöße bekannt, schaltet die TLG unverzüglich die Revision ein, um sicherzustellen, daß ihre Qualitätsanforderungen eingehalten werden. Davon unabhängig bietet die TLG-Broschü-

re „Wohnungsprivatisierung – ein Weg zu den eigenen vier Wänden" den Mietern eine umfassende Information.

13. Bis wann wird die TLG voraussichtlich die Privatisierung der Werkswohnungen abgeschlossen haben?
    Welche Kosten wurden bisher durch die TLG für die Privatisierung von Werkswohnungen aufgewendet für
    a) Personal- und Verwaltungskosten,
    b) Öffentlichkeitsarbeit,
    c) externe Honorare u.ä.
    d) Sonstiges?

Die Privatisierung der Werkswohnungen soll nach dem derzeitigen Stand der Planung spätestens 1998 abgeschlossen sein.

Die Kosten der Wohnungsprivatisierung fallen unter das Geschäftsgeheimnis und dürfen schon aus Wettbewerbsgründen nicht bekanntgegeben werden.

**Anlage 1**

**Übersicht über Bestand und Verwertungen (Stand 31. 8. 1994); in Wohnungen (WE)**

| | |
|---|---|
| **Verwertungsfähiger Bestand** | **120.260** |
| **- abgeschlossene Verwertungen** | **- 52.938** |
| **zu verwertender Retsbestand** | **67.322** |

| Verwertungen | 1992 | 1993 | 1994 | Gesamt |
|---|---|---|---|---|
| abgeschlossene Verwertungen | 7.38 | 22.166 | 23.454 | 52.938 |
| davon Verkäufe | 6.251 | 9.887 | 15.228 | 31.366 |

| **Aufschlüsselung der Verkäufe 1992 bis 8/1994** | |
|---|---|
| **an Mieter oder Angehörige der Mieter** | |
| **davon an Mietergenossenschaften *) 2.526** | **17.479** |
| **an Kommunen **)** | |
| **an Dritte** | **1.803** |
| | **12.084** |
| **Gesamt** | **31.366** |

*) Unterwellenborn 1.409 WE, Gröditz 1.118 WE

**) Hennigsdorf 1.500 WE, Helbra 207 WE, Freiberg 96 WE

Druck: Thenée Druck, 53113 Bonn, Telefon 91781-0
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333